

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP	:	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5
ZAAKNUMMER	:	16431-2018
B&W VERGADERING	:	28 augustus 2018
AGENDACOMMISSIE	:	3 september 2018
RAADSVERGADERING	:	27 september 2018
PORTEFEUILLEHOUDER	:	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
BEHANDELEND AMBTENAAR	:	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl
FATALE TERMIJN(EN)	:	

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5

RAADSVORSTEL

RAADSVERGADERING : 27 september 2018

ZAAKNUMMER : 16431-2018

ONDERWERP : Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiele herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten
: telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl

SAMENVATTING

De locatie Jonkmansweg 3-5 wordt doorsneden door de gemeentegrens met Deventer (zie afbeelding op volgende pagina's). De eigenaren van het perceel (voormalige geitenhouderij) hebben met de gemeenten Raalte en Deventer in 2010 een Rood voor Rood overeenkomst gesloten. Deze is in 2016 overgegaan naar de nieuwe eigenaar. Inhoudelijk is het plan hetzelfde gebleven, namelijk de sloop van circa 1.900 m² voormalige bedrijfsgebouwen en de realisering van twee compensatiewoningen op het Raalter grondgebied. Ook wordt er een woning in de karakteristieke deel van de boerderij mogelijk gemaakt. Deze is gelegen op het Deventer grondgebied.

De totale ontwikkeling is in een planologisch kader gegoten. Voor het Raalter deel is dat een partiële herziening van het bestemmingsplan waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor de bouw van twee woningen, de zogenaamde compensatiewoningen. Voor het deel in Deventer gaat het uiteraard ook om de omzetting naar de woonbestemming. Dit gaat middels een wijzigingsplan. Beide plannen hebben als ontwerp ter inzage gelegen van 14 juni tot en met 25 juli 2018. Er zijn op beide plannen geen zienswijzen ingediend. Het voorstel is om de partiële herziening ongewijzigd vast te stellen.

BESLISPUNTEN

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20170006-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

INLEIDING

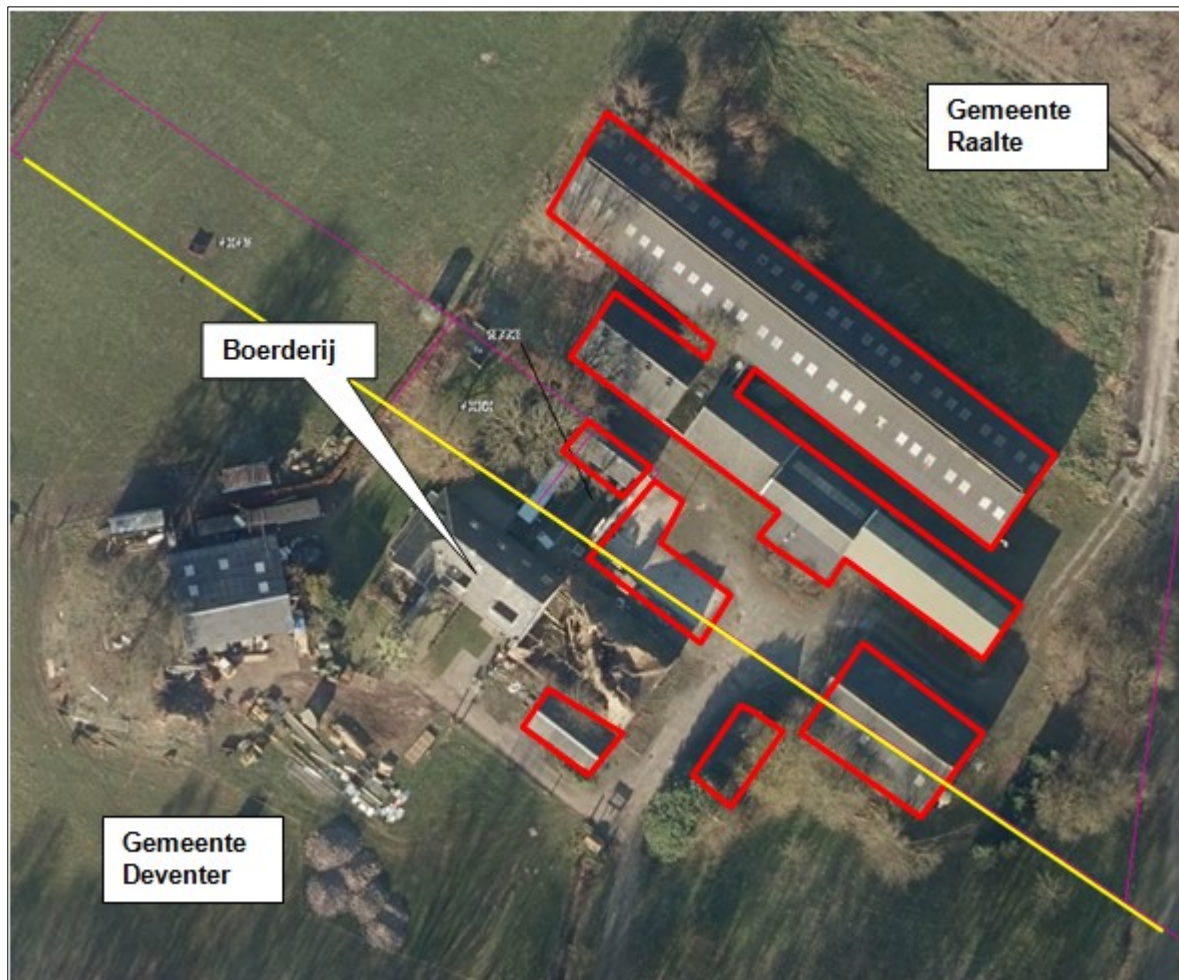
Aan de Jonkmansweg 3-5 was tot enkele jaren geleden een geitenhouderij actief. De toenmalige eigenaren van het erf hebben besloten om dit bedrijf te beëindigen. In goed overleg met hen en de gemeenten Raalte en Deventer (het erf wordt immers doorsneden door de gemeentegrens) is een Rood voor Rood ontwikkeling tot stand gekomen. In 2010 is daartoe de overeenkomst gesloten. Inmiddels is er een nieuwe eigenaar van het erf waarmee in 2016 een overeenkomst (contractovername) is gesloten. De inhoud van de ontwikkeling is hetzelfde gebleven.

De ontwikkeling betreft de sloop van circa 1.900 m² voormalige bedrijfsbebouwing, het behoud van de bestaande woningen en karakteristieke deel van de voormalige boerderij (gelegen in de gemeente Deventer).

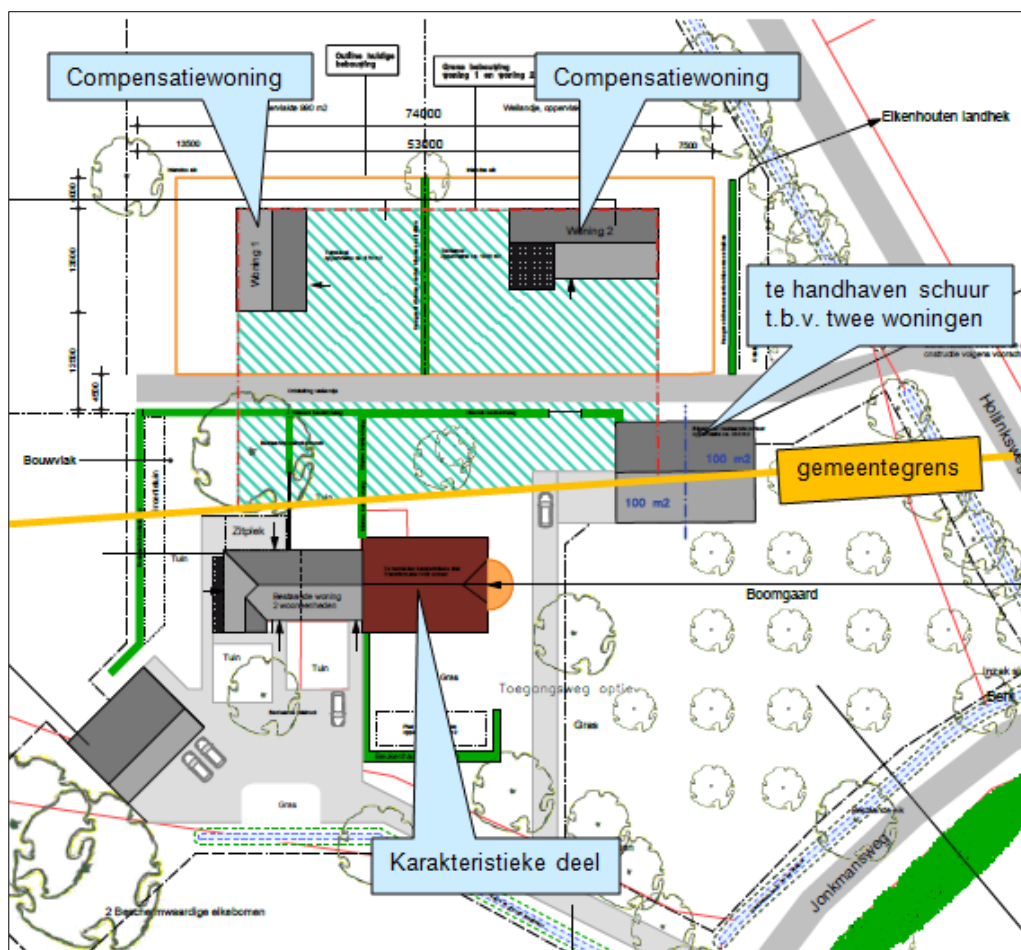
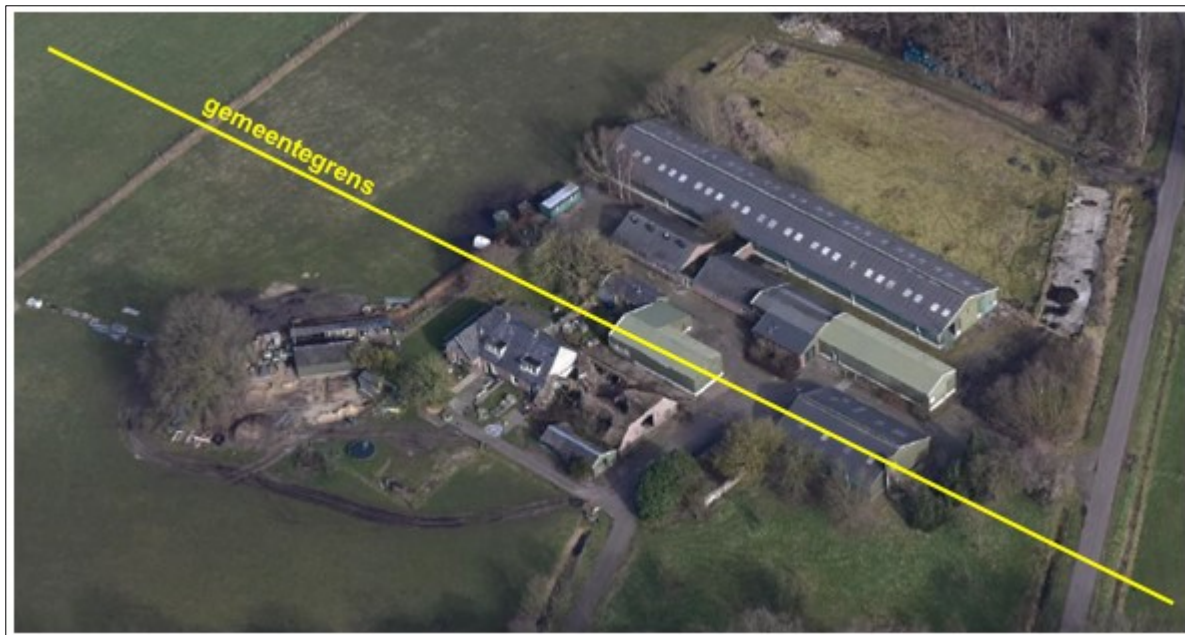
Op het Raalter deel ontstaat door de sloop van de gebouwen de meeste ruimte. De twee compensatiekavels zijn dan ook gepland op dit deel van het erf. Op het deel van het erf dat gelegen is

in Deventer zal een woning worden gerealiseerd in de karakteristieke deel van de voormalige boerderij.

De totale ontwikkeling is in een planologisch kader gegoten. Voor het Raalter deel is dat een partiële herziening van het bestemmingsplan waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor de realisatie van twee woningen, de zogenaamde compensatiewoningen. Voor het deel in Deventer gaat het uiteraard ook om de omzetting naar de woonbestemming met drie woningen. Dit gaat middels een wijzigingsplan. Beide plannen hebben als ontwerp ter inzage gelegen van 14 juni tot en met 25 juli 2018. Er zijn op beide plannen geen zienswijzen ingediend. Het voorstel is om de partiële herziening ongewijzigd vast te laten stellen.



Jonkmansweg 3-5; in rood de te slopen gebouwen, geel is de gemeentegrens



Inrichtingsplan Jonkmansweg 3-5

BEOOGD EFFECT

In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling en daarmee de ruimtelijke kwaliteitswinst planologisch juridisch verankerd. De stallen zullen binnen afzienbare tijd verdwijnen. Ook het realiseren van de twee woningen zal waarschijnlijk niet lang op zich laten wachten.

ARGUMENTEN

De ruimtelijke kwaliteitswinst zit in het verdwijnen van landschapontsierende gebouwen. Door het toevoegen van twee woningen en het herstel van de karakteristieke boerderij op het Deventer deel wordt een kwaliteitswinst geboekt. Het totaal bevat ook een inrichtingsplan (zie bovenstaande afbeelding).

DUURZAAMHEID

Met deze ontwikkeling wordt een in onbruik geraakt erf een nieuwe functie gegeven wat de komende decennia levensvatbaar zal zijn. Door het opheffen van de geitenhouderij zal er geen ammoniakuitstoot meer plaatsvinden en zal er geen sprake zijn van geurhinder. Meer concreet zal het asbest worden gesaneerd, het hemelwater gescheiden worden van het rioolwater en wordt het totaal aan oppervlakteverharding aanzienlijk gereduceerd.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

De totale ontwikkeling wordt gedragen door de initiatiefnemers. Met hen is een overeenkomst gesloten waarbij ook het aspect van mogelijke planschade is betrokken.

VERVOLG

Omdat het perceel is gelegen in zowel Raalte als Deventer is in nauw overleg tussen beide gemeenten een planologisch kader opgesteld dat op elkaar aansluit. Voor Raalte is dat een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de toevoeging van twee woningen en voor Deventer een ontwerpwijzigingsplan voor het herstel van de karakteristieke deel en de toevoeging van een woning. Beide plannen hebben van 14 juni tot en met 25 juli 2018 ter inzage gelegen. Op beide plannen zijn geen zienswijzen ingediend.

Nadat beide plannen zijn vastgesteld worden deze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Mits geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

BIJLAGEN

1. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 16431-2018

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 augustus 2018

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 20, omgeving Jonkmansweg 3-5' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20170006-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 27 september 2018.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema